

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 8
Org nr: 719000-3538

2020-01-01 – 2020-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nyköpingshus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-11-22. Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-15.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Resultatet är även bättre än budgeterat. Detta främst p g a lägre underhålls-, personal- och avskrivningskostnader än budget.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 359% till 386%.

I resultatet ingår avskrivningar med 342 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 903 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hagtornet 1 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns 104 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Rosenkällavägen 28-32 i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	41
3 rum och kök	36
4 rum och kök	11
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	21
Antal garage	24
Antal p-platser	18

Total tomtarea	11 742 m ²
Total bostadsarea	6 679 m ²
Total lokalarea	845 m ²

Årets taxeringsvärde	49 050 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	49 050 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Nyköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 69 tkr och planerat underhåll för 140 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 740 tkr per år. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till ca 8 miljoner kr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 740 tkr.



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte, el o vvs	1995
Fasader och fönster	1996
Balkongrenovering	2007
Bredbandsinstallation	2010
Stamrensning	2013
Gemensamma utrymmen	2015
Huskropp utvändigt	2015
Garage o P-platser	2015
Byte av termostater + injustering av värmesystemet	2016
Installation av nytt expantionskärl	2016
Provtryckning och tätning av inkanaler till alla kök	2016
Målning av räcken - franska balkonger	2016
Lagning av puts på garagevägg 32 C	2016
Demontering av trapphiss 32 B	2016
Iordningställande av övernattningsrum i 28 D	2016
Målning av balkonger	2017
Ledbelysning i gemensamma utrymmen	2018
Renovering av marmorgolv i trapphus	2019
Målning av tvättstuga	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Oljning o tvätt av soprumsgolv	3 275
Diverse målningsarbeten	33 372
Renovering av marmorgolv i trapphus	57 219
Byte av styrutrustning i fjärrvärmecentral	30 000
Rensning av hängrännor	16 250



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Nyström	Ordförande	2021
Göran Eklind	Sekreterare	2022
Peter Andersson	Vice ordförande	2021
Anna-Lena Lingdén	Ledamot	2022
Rolf Eriksson	Ledamot	2021
Monica Widegren	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anneli Boqvist	Suppleant	2021
Alfred Theis	Suppleant	2022
Tobias Nordström	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kurt Holmgren	Förtroendevald revisor	2021
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleant		
Henrik Lillmåns		2021

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inga-Britt Eriksson		2021
Britt Lundholm	Sammanställande	2021

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemin är en händelse under räkenskapsåret som kan komma att påverka föreningens intäkter under nuvarande/kommande räkenskapsår, framförallt för de föreningar som hyr ut lokaler. BFN har även bedömt att pandemin kan påverka företag så pass mycket att man har gjort vissa förändringar i regelverken och samtidigt klargjort hur eventuella förluster ska redovisas. BFN har även publicerat en information som heter ”Coronavirusets effekter – att tänka på när årsredovisningen upprättas”. I informationen nämner man bland annat information i balansräkningen samt upplysningar om väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Styrelsen bedömer att föreningen inte blivit påverkad av Covid-19.

Bland årets utförda investeringar, underhållsarbeten, reparationer och aktiviteter kan nämnas:

Renovering av marmorgolv i 32 C och D.

Rensning av hängrännor.

Målning golv i miljöhus.

Styrssystem med larm installerat i undercentralen.

Kontroll av takfot i alla hus

Förbättring av avrinning vid brunn - gavel 30 A.

Utbyte av armaturer och justering av rörelsedetektor i gången till möteslokalen.

Upphandling av ny leverantör av yttreskötsel.

Årlig besiktning av lekplats

Cykelinventering genomförd.

Inbyggnad av ”fiberskåpet” i 30 B.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 128 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-04-01 då den höjdes med 2 %.

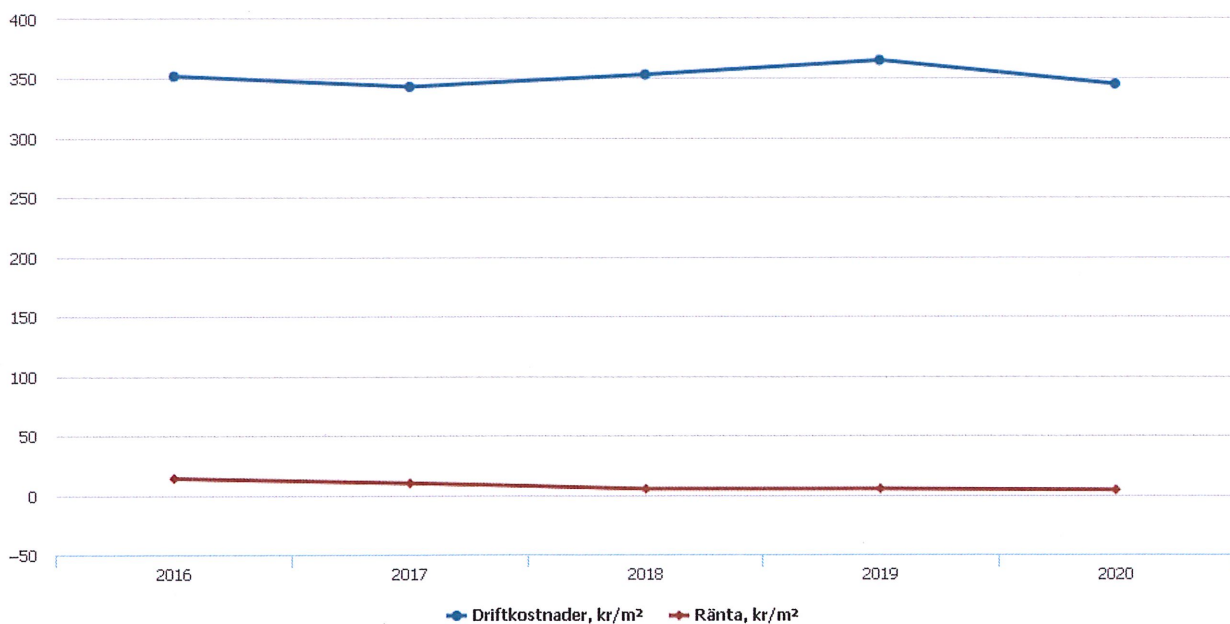
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 524 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 689	3 692	3 686	3 691	3 687
Resultat efter finansiella poster	561	490	459	497	-398
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	163	146	111	126	-230
Balansomslutning	6 006	6 283	5 936	5 792	5 425
Soliditet %	64	53	47	41	34
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	524	524	524	524	524
Driftkostnader, kr/m ²	345	365	353	343	352
Ränta, kr/m ²	4	5	5	10	14
Lån, kr/m ²	181	292	308	332	338



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	180 001	1 000 000	3 211 818	-1 572 755	489 573
Disposition enl. årsstämmobeslut				489 573	-489 573
Reservering underhållsfond			740 000	-740 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-140 116	140 116	
Överföring från uppskrivningsfonden		-125 000		125 000	
Årets resultat					560 868
Vid årets slut	180 001	875 000	3 811 702	-1 558 066	560 868

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 083 182
Uppskrivningsfond	125 000
Årets resultat	560 868
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-740 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	140 116
Summa	-997 197

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 997 197

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 688 577	3 692 444
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 800	191 406
Summa rörelseintäkter		3 759 377	3 883 850
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 597 666	-2 746 212
Övriga externa kostnader	Not 5	-87 042	-77 974
Personalkostnader	Not 6	-148 543	-182 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-342 061	-396 444
Summa rörelsekostnader		-3 175 313	-3 402 831
Rörelseresultat		584 064	481 019
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	41 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 409	4 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-27 604	-37 834
Summa finansiella poster		-23 195	8 554
Resultat efter finansiella poster		560 868	489 573
Årets resultat		560 868	489 573



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 082 738	2 364 087
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	213 701	274 413
Summa materiella anläggningstillgångar		2 296 438	2 638 500
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		435 000	435 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		435 000	435 000
Summa anläggningstillgångar		2 731 438	3 073 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 132	55
Övriga fordringar		5 446	5 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	133 815	118 634
Summa kortfristiga fordringar		143 393	124 135
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 130 702	3 085 508
Summa kassa och bank		3 130 702	3 085 508
Summa omsättningstillgångar		3 274 095	3 209 643
Summa tillgångar		6 005 534	6 283 142



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		180 001	180 001
Uppskrivningsfond		875 000	1 000 000
Fond för yttre underhåll		3 811 701	3 211 818
Summa bundet eget kapital		4 866 702	4 391 819
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 558 065	-1 572 755
Årets resultat		560 868	489 573
Summa fritt eget kapital		-997 197	-1 083 182
Summa eget kapital		3 869 505	3 308 637
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 288 451	2 081 686
Summa långfristiga skulder		1 288 451	2 081 686
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	77 040	116 284
Leverantörsskulder		16 144	338
Skatteskulder		8 073	6 081
Övriga skulder	Not 15	149 967	152 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	596 353	617 651
Summa kortfristiga skulder		847 578	892 820
Summa eget kapital och skulder		6 005 534	6 283 142



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Bredband	Linjär	10	2019
Ventilation	Linjär	10	2025
Enerigoptimering	Linjär	10	2025
Inventarier - tvättmaskin o torktumlare	Linjär	10	2026
Markanläggningar - stenparti	Linjär	10	2027
Installationer - sparventiler	Linjär	3	2020
Byggnad	Linjär	50	2027
Skyltar	Linjär	5	2023

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 497 304	3 497 304
Hyror, lokaler	43 823	47 540
Hyror, garage	115 200	115 200
Hyror, p-platser	32 250	32 400
Summa nettoomsättning	3 688 577	3 692 444

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Pantförskrivnings- o överlåtelseavgift	31 921	13 150
Övernattningsslägenhet	7 000	9 500
Inkassointäkter	1 080	360
Andrahandsuthyrningsavgifter	30 799	40 169
Försäkringsersättningar	0	128 227
Summa övriga rörelseintäkter	70 800	191 406

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-140 116	-162 303
Reparationer*	-69 151	-153 294
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-151 700	-149 708
Försäkringspremier	-88 919	-87 747
Kabel- och digital-TV	-119 985	-116 995
Återbäring från Riksbyggen	0	2 400
Serviceavtal	0	-1 275
Obligatoriska besiktningar	-4 125	-20 691
Snö- och halkbekämpning	-50 326	-71 900
Förbrukningsinventarier	-44 765	-24 782
Fordons- och maskinkostnader	0	-500
Vatten	-265 323	-237 900
Fastighetsel	-100 330	-107 219
Uppvärmning	-924 266	-980 164
Sophantering och återvinning	-64 033	-66 893
Förvaltningsarvode drift	-574 627	-567 241
Summa driftskostnader	-2 597 666	-2 746 212

*Under reparationer avser 31 tkr kostnader för vattenskador och vandalisering 2020 och 104 tkr 2019.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	0	-938
IT-kostnader	-13 997	-4 879
Arvode, yrkesrevisorer	0	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-4 688	-21 951
Kreditupplysningar	-1 575	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 539	-11 805
Kontorsmateriel	-791	-1 546
Telefon och porto	-2 201	-4 927
Medlems- och föreningsavgifter	-10 530	-10 530
Köpta tjänster	-5 876	-3 127
Bankkostnader	-1 907	-2 471
Övriga externa kostnader	-10 938	0
Summa övriga externa kostnader	-87 042	-77 974

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-46 032	-50 904
Styrelsearvoden	-49 999	-49 999
Sammanträdesarvoden	-33 600	-50 960
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-7 500
Pensionskostnader	-177	-266
Sociala kostnader	-11 235	-22 572
Summa personalkostnader	-148 543	-182 202

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-125 000	-125 000
Avskrivning Markanläggningar	-3 854	-3 854
Avskrivningar tillkommande utgifter	-152 496	-152 496
Avskrivning Maskiner och inventarier	-27 208	-23 014
Avskrivning Installationer	-33 504	-92 081
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-342 061	-396 444



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 343	4 239
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	359
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	66	31
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 409	4 628

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-27 604	-37 557
Övriga räntekostnader	0	-277
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-27 604	-37 834



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 579 072	5 579 072
Mark	548 000	548 000
Tillkommande utgifter	4 971 116	4 971 116
Markanläggning	38 540	38 540
	11 136 728	11 136 728
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 136 728	11 136 728
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 579 072	-5 579 072
Tillkommande utgifter	-4 185 861	-4 033 365
Markanläggningar	-7 708	-3 854
	-9 772 641	-9 616 291
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-152 496	-152 496
Årets avskrivning markanläggningar	-3 854	-3 854
	-156 350	-156 350
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 928 991	-9 772 641
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	1 000 000	1 125 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-125 000	-125 000
	875 000	1 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 082 738	2 364 087
Varav		
Byggnader	875 000	1 000 000
Mark	548 000	548 000
Tillkommande utgifter	632 760	785 255
Markanläggningar	26 978	30 832
Taxeringsvärden		
Bostäder	48 400 000	48 400 000
Lokaler	650 000	650 000
Totalt taxeringsvärde	49 050 000	49 050 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 650 000</i>	<i>34 650 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 400 000</i>	<i>14 400 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	290 976	249 028
Installationer	786 276	786 276
	1 077 252	1 035 304
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	41 948
	0	41 948
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 077 252	1 077 252
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-121 492	-98 478
Installationer	-681 348	-589 267
	-802 840	-687 745
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-27 208	-23 014
Installationer	-33 504	-92 081
	-60 712	-115 095
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-148 700	-121 492
Installationer	-714 851	-681 348
	-863 551	-802 840
Restvärde enligt plan vid årets slut	213 701	274 413
Varav		
Inventarier och verktyg	142 276	169 485
Installationer	71 425	104 928



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	103 287	88 919
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 715	29 715
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 815	118 634

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 776	1 853
Transaktionskonto Handelsbanken	1 314 868	1 773 540
Bankkonto SBAB	1 814 058	1 309 715
Summa kassa och bank	3 130 702	3 085 508

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	1 365 491	2 197 970
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-77 040	-116 284
Långfristig skuld vid årets slut	1 288 451	2 081 686

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,76%	2020-03-01	755 439,00	755 439,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,93%	2022-01-30	701 000,00	20 000,00	681 000,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2022-12-01	741 531,00	57 040,00	684 491,00
Summa			2 197 970,00	832 479,00	1 365 491,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 77 040 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren är ca 385 tkr.

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	149 967	149 967
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 499
Summa övriga skulder	149 967	152 466

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 000	20 000
Upplupna räntekostnader	3 161	4 109
Upplupna driftskostnader	1 200	0
Upplupna elkostnader	13 673	13 615
Upplupna värmekostnader	119 467	122 869
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 500
Upplupna styrelsearvoden	91 660	100 620
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 902	21 422
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	31 505
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	325 790	289 010
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	596 353	617 651

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 800 900	8 800 900

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Göran Eklind

Peter Andersson

Hans Nyström

Rolf Eriksson

Anna-Lena Lingdén

Monica Widegren, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Kurt Holmgren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557442789385

Dokument

233508 Årsredovisning 2020-12-31

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2021-03-01 10:17:46 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-03-05 09:59:05 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Kurt Holmgren (KH)

RBF Nyköpingshus 8 (Förtroendevald revisor)

kurre.holmgren@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KURT HOLMGREN"

Signerade 2021-03-01 10:32:05 CET (+0100)

Monica Widegren (MW)

RBF Nyköpingshus 8 ()

Monica.Widegren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA WIDEGREN"

Signerade 2021-03-01 10:23:42 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)

RBF Nyköpingshus 8 (Auktoriserad revisor)

maria.johansson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2021-03-05 09:59:05 CET (+0100)

Peter Andersson (PA)

RBF Nyköpingshus 8 ()

jonaker302@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PETER ANDERSSON"

Signerade 2021-03-01 17:36:03 CET (+0100)

Göran Eklind (GE)

Hans Nyström (HN)



Verifikat

Transaktion 09222115557442789385

<p>RBF Nyköpingshus 8 () <i>ge.eklind@bahnhof.se</i></p>  <p>BankID</p> <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖRAN EKLIND" Signerade 2021-03-03 18:03:18 CET (+0100)</p>	<p>RBF Nyköpingshus 8 () <i>sh.nystrom@bahnhof.se</i></p>  <p>BankID</p> <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HANS NYSTRÖM" Signerade 2021-03-01 13:04:27 CET (+0100)</p>
<p>Rolf Eriksson (RE) RBF Nyköpingshus 8 () <i>rolf.b.eriksson@telia.com</i></p>  <p>BankID</p> <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF ERIKSSON" Signerade 2021-03-02 09:52:57 CET (+0100)</p>	<p>Lena Lingdén (LL) RBF Nyköpingshus 8 () <i>anna-lena.lingden@hotmail.com</i></p>  <p>BankID</p> <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA LINGDÉN" Signerade 2021-03-01 11:19:42 CET (+0100)</p>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpinghus nr 8,
organisationsnummer 719000-3538.

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 8 för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Uttalanden

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2021-

Kurt Holmgren
Föreningsrevisor



Verifikat

Transaktion 09222115557442789478

Dokument

233508 Internrevisionsberättelse 2020

Huvuddokument

1 sida

Startades 2021-03-01 10:18:31 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-03-01 10:36:08 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Kurt Holmgren (KH)

RBF Nyköpingshus 8 (Förtroendevald revisor)

kurre.holmgren@telia.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KURT HOLMGREN"*

Signerade 2021-03-01 10:36:08 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus 8
Org. nr. 719000-3538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping mars 2021

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	H1NqGu17_-SJBcz_JX_
Document	2012 RB Ny8.pdf
Pages	2
Sent by	Maria Johanson

Signing parties

Maria Johansson	maria.johanson@se.gt.com	Action: Sign	Method: BankID SE
-----------------	--------------------------	--------------	-------------------

Activity log

E-mail invitation sent to maria.johanson@se.gt.com

2021-03-05 09:58:32 CET,

Clicked invitation link Maria Johansson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/85.0.4183.102 Safari/537.36 Edg/85.0.564.51,2021-03-05 09:58:52 CET,IP address: 88.131.44.131

Document viewed by Maria Johansson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/85.0.4183.102 Safari/537.36 Edg/85.0.564.51,2021-03-05 09:58:53 CET,IP address: 88.131.44.131

Document signed by Maria Eva-Lotta Johansson

Birth date: 1976/11/04,2021-03-05 09:59:21 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 8 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

